



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 11]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, फरवरी 3, 2005/माघ 14, 1926

No. 11]

NEW DELHI, THURSDAY, FEBRUARY 3, 2005/MAGHA 14, 1926

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 31 जनवरी, 2005

सं. टीएमपी/33/2003-एनएमपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार दीर्घावधिक/अल्पावधिक आधार पर पट्टे दी गई भूमि के किराए के संशोधन हेतु न्यू मंगलौर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

**महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण**

मामला सं० टीएमपी/33/2003-एनएमपीटी

न्यू मंगलौर पत्तन न्यास (एनएमपीटी)

आवेदक

आदेश

(जनवरी, 2005 के 20वें दिन पारित किया गया)

यह मामला दीर्घावधिक/अल्पावधिक आधार पर पट्टे पर दी गई भूमि के किराए के संशोधन हेतु न्यू मंगलौर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एनएमपीटी की भूमि का पट्टा किराया पिछली बार फरवरी, 1997 में निर्धारित किया गया था और यह फरवरी, 2002 में संशोधित किया जाना था। एनएमपीटी ने पट्टा किराए के संशोधन हेतु फरवरी, 2002 में पहले एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था, परंतु बाद में इसने आगे चर्चा/स्पष्टीकरण हेतु अपने प्रस्ताव को अपने न्यासी बोर्ड

के समक्ष रखने की इच्छा व्यक्त की थी। चूंकि, प्रस्ताव अनिश्चित काल तक लंबित नहीं रखा जा सकता था, इसलिए, इस प्राधिकरण ने मामले को वापस लिये गए के रूप में बंद कर दिया था और प्राप्त होने पर प्रस्ताव पर नए सिरे से विचार करने का निर्णय किया गया था।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, एनएमपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित प्रमुख मुद्दों का उल्लेख किया है :-

(i) तत्कालीन नौवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा दिनांक 1 अप्रैल, 1995 के पत्र संख्या पीटी/17011/55/87-पीटी द्वारा जारी नीतिगत दिशानिर्देशों के अनुसार संबंधित पत्तन के अध्यक्ष, नौवहन मंत्रालय के प्रतिनिधियों और जिला राजस्व प्राधिकारी जैसे अन्य व्यक्तियों सहित एक समिति का गठन किया जाना था, जिसने इस संबंध में अन्य दिशानिर्देशों के अलावा पत्तन भूमि के लिए दरों के मान की सिफारिश करनी थी।

(ii) दिनांक 24 मई, 2002 को आयोजित बोर्ड की बैठक में न्यासियों ने 'अन्य व्यक्तियों' शब्दों के संबंध में विशेषकर उल्लेख करते हुए समिति के गठन पर आपत्ति की थी।

यह मुद्दा नौवहन मंत्रालय के समक्ष स्पष्टीकरण हेतु उठाया गया था। तत्कालीन नौवहन मंत्रालय ने दिनांक 11 सितम्बर, 2002 के पत्र सं० पीटी-17011/151/95-पीटी द्वारा स्पष्ट किया है कि दरों के मान की सिफारिश करने हेतु किसी समिति की आवश्यकता नहीं है। दरों के मान की न्यासी बोर्ड द्वारा सिफारिश की जाती है। संबंधित पत्तन के अध्यक्ष प्रस्ताव को बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करते हैं। अध्यक्ष किसी एक उपयुक्त अधिकारी की प्रस्ताव को अंतिम रूप देने के लिए सहायता ले सकते हैं, जिस पर पहले बोर्ड विचार करता है और तत्पश्चात् टीएएमपी विचार करता है।

(iii) सरकार के उपर्युक्त निर्देशों के अनुपालन में एनएमपीटी ने अध्यक्ष (एनएमपीटी) और अन्य व्यक्तियों में से मुख्य अभियंता (सिविल) को सदस्य के रूप में लेते हुए समिति का पुनर्गठन कर दिया था।

3.2. वर्ष 2002-2007 की अवधि के लिए एनएमपीटी की भूमि का पट्टा किराया निर्धारित करने के संदर्भ में समिति की रिपोर्ट की मुख्य बातें और इसकी सिफारिशें निम्नलिखित हैं :-

(i) वर्ष 2000-2002 के दौरान पत्तन के आसपास के क्षेत्र में भूमि की जिला पंजीयक कार्यालय द्वारा उपलब्ध कराई गई बाजार कीमत की जांच की गई थी। अवस्थिति संबंधी लाभ, राजमार्ग से पहुंच जैसे विभिन्न कारणों से कीमत में भारी अंतर पाया गया था।

(ii) सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराए का आधार 5 वर्ष की अवधि के बाद पुनः निर्धारित किया जाता है, जोकि एक पर्याप्त लंबी अवधि है। इसलिए, गांवों अर्थात् पनम्बुर, बांगड़ा कुलुर और कुलाई गांव में भूमि की खरीद-फरोख्त की औसत उच्चतम पंजीकृत कीमत को हिसाब में लेना वांछित समझा गया। तदनुसार, इन तीन गांवों में भूमि खरीद-फरोख्त की औसत उच्चतम कीमत 51.18 लाख रुपये प्रति एकड़ आकलित की गई थी।

(iii) कुल 1908 एकड़ पत्तन भूमि में से लगभग 42% (अर्थात् 800 एकड़) भूमि पर सड़क, सार्वजनिक

स्थल, बाजार, जल आपूर्ति इत्यादि सुविधाएं अवस्थित हैं । इस तथ्य को देखते हुए कि कुल भूमि का केवल 58% ही उपयोग हेतु उपलब्ध है, इसलिए समिति ने भूमि की प्रभावी दर 88.15 लाख रुपए प्रति एकड़ आकलित की है ।

- (iv) पट्टे के लिए उपलब्ध 1108 एकड़ भूमि हेतु 1997-2002 की अवधि के लिए 25.99 करोड़ रुपए की विकास लागत आवंटित की गई थी, जोकि 2.34 लाख रुपए प्रति एकड़ बैठती है । इस विकास लागत को भी भूमि लागत में जोड़ दिया गया था और जिससे कुल लागत 90.50 लाख रुपए प्रति एकड़ बैठती थी ।
- (v) वर्ष 1997 में पट्टा किराया निर्धारण हेतु अपनाई गई पद्धति के अनुरूप अब पट्टा किराया निर्धारण हेतु भूमि और विकास लागत पर 15% की दर पर प्रतिफल पर विचार किया गया है । तदनुसार, पट्टा किराया 27.95 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह बैठता है ।
- (vi) तथापि, समिति ने उच्चतर दर का सुझाव नहीं दिया था, लेकिन पूर्ववर्ती समिति द्वारा सुझाए गए अर्थात् सुरक्षा दीवार के बाहर खुले क्षेत्र के लिए 12.13 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह के पट्टे किराए की सिफारिश की थी ।

3.3. न्यासी बोर्ड ने इस प्रस्ताव पर 25 मार्च, 2003 को विचार किया था । विभिन्न सदस्यों ने प्रस्तावित दर का विरोध किया था, क्योंकि उन्हें यह दर तृतीकोरन, विजाग और कोचीन की निकटवर्ती पत्तनों में विद्यमान दरों की तुलना में बहुत ऊंची महसूस हुई थी । न्यासी बोर्ड ने विस्तृत विचार-विमर्श के बाद पट्टा किराया 9/- रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह की दर पर सिफारिश की थी । तदनुसार, एनएमपीटी ने विभिन्न प्रभागों के लिए पट्टा किराए का समानुपातिक परिकलन किया है ।

3.4. एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया और उसे शासित करने वाली प्रस्तावित शर्तें नीचे दी गई हैं :-

क्रम सं०	विवरण	एक वर्ष से कम के लिए लाइसेंस/पट्टा (प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह)		एक वर्ष से अधिक के लिए लाइसेंस/पट्टा (प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह)	
		सुरक्षा दीवार के भीतर	सुरक्षा दीवार के बाहर	सुरक्षा दीवार के भीतर	सुरक्षा दीवार के बाहर
1.	खुला क्षेत्र	1090	975 (730)	990	900
2.	अर्द्ध पक्का स्टैक यार्ड	1240	1125 (730)	1155	1050
3.	पक्का स्टैक यार्ड	1650	1500 (1580)	1570	1425
4.	(क) आच्छादित स्थल	3780	3675 (3403)	3600	3500
	(ख) प्लेटफार्म	3620	3520 (3239)	3450	3350

(\*\* कोष्ठक में दी गई दरें 19 फरवरी, 2002 तक लागू मौजूदा दरें हैं। यह उल्लेखनीय है कि मौजूदा दरों के मान में प्रत्येक क्षेत्र के लिए एक वर्ष से कम/एक वर्ष से अधिक या सुरक्षा दीवार के भीतर/बाहर के लिए कोई अलग-अलग दरें निर्धारित नहीं की गई हैं।)

1. उपर्युक्त दरें 20.2.2002 से प्रभावी होंगी।
2. उपर्युक्त लाइसेंस शुल्क में प्रत्येक 5 वर्ष के बाद आधार पुनः निर्धारित करने के पत्तन न्यास के विकल्प के साथ निकटतम रूप में पूर्णांकित करते हुए 5% (संयोजित) की एकसमान दर पर वृद्धि की जाएगी।
3. 12 महीने के लिए लाइसेंस आबंटन के समय एक महीने और 3 वर्ष के लिए लाइसेंस आबंटन के समय 3 महीने के लाइसेंस शुल्क के बराबर जमानत राशि देय होगी।
4. दीर्घावधिक आधार पर आबंटन पर 1/—रुपया प्रति वर्ष की सांकेतिक दर पर उपर्युक्त दरों पर भूमि किराए के रूप में प्रीमियम अपफ्रंट शुल्क का भुगतान करना होगा।
5. अन्य सभी शर्तें दिनांक 20.2.1997 के कर्नाटक राजपत्र की अधिसूचना के अनुसार अधिसूचित शर्तों के अनुसार होंगी।

3.5 एनएमपीटी ने उक्त प्रस्ताव पर 20 फरवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से इस प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए अनुरोध किया है।

4.1. निर्धारित परामर्श पद्धति के अनुसार उक्त प्रस्ताव संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था।

4.2. उपर्युक्त प्रयोक्ताओं से प्राप्त प्रत्येक टिप्पणी की एक-एक प्रति एनएमपीटी को पुनः सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थी। इनके प्रत्युत्तर में एनएमपीटी ने अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत कर दी हैं।

5. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच-पड़ताल के आधार पर एनएमपीटी से विभिन्न मुद्दों पर और स्पष्टीकरण/अतिरिक्त सूचना प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों के प्रत्युत्तर में एनएमपीटी ने अपेक्षित ब्योरे प्रस्तुत कर दिए हैं, जिनका सारांश नीचे दिया गया है :-

- (i) पत्तन ने पनमबुर गांव, बेकमपेदी और तन्नीर बावी गांव में 1908 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की है। इसमें से पत्तन ने 885 एकड़ भूमि विकसित की है। शेष 1023 एकड़ भूमि सुरक्षा दीवार से बाहर है। इसके अलावा, पत्तन ने कुडुप गांव और बोंडल गांव में उत्खनन हेतु 444 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की है।
- (ii) भूमि की मूल लागत 2.93 करोड़ रुपये बताई गई है और 1997-98 से 2001-02 तक की अवधि के लिए भूमि विकास पर 25.99 करोड़ रुपये खर्च किए गए हैं।
- (iii) विकास लागत का गांव-वार विभाजन करना संभव नहीं है, क्योंकि रिकार्ड सड़क नालों जैसे परिसंपत्ति कोड के आधार पर रखे जाते हैं और किसी भूमि विशेष से संबंधित नहीं होते। इसलिए, इसने विकास दर को यथा अनुपात दर के आधार पर आबंटित किया है।
- (iv) पत्तन भूमि 1962 से 1971 के बीच अधिग्रहीत की गई थी और इसलिए भूमि और आनुषंगी सेवाओं की लागत के आधार पर परिकलित बाजार दर चालू वर्ष में उपयुक्त नहीं होगी, इसलिए एक तर्कसंगत/विद्यमान बाजार दर का परिकलन करने के लिए निकटवर्ती गांव में भूमि की बाजार दर पर विचार किया गया है। भूमि की बाजार कीमत निर्धारित करते समय भूमि की प्रत्येक श्रेणी पर विचार नहीं किया गया है। चूंकि, पत्तन नगर निगम की सीमाओं के भीतर है और पत्तन के आस-पास के इलाके और निकटवर्ती गांवों में हुई भूमि की खरीद-फरोख्त की वास्तविक कीमत पर विचार किया गया है। यह भूमि की बाजार कीमत का निर्धारण करने हेतु मंत्रालय के मौजूदा दिशानिर्देशों के अनुसार है।

चूंकि, सुरक्षा दीवार के भीतर की भूमि सीआईएसएफ सुरक्षा के पास प्रतिबंधित क्षेत्र के रूप में है, इसलिए, ऐसी भूमि के लिए बाजार किराया सुरक्षा दीवार के बाहर की भूमि की बाजार दर से 10% की दर पर अधिक ऊपर रखा गया है ।

- (v) एनएमपीटी की भूमि मुख्य सड़क के नजदीक है और इसलिए बाजार में भूमि की उच्चतम कीमत से तुलनीय है । भूमि की खरीद-फरोख्त की न्यूनतम और उच्चतम कीमत में अत्यधिक अंतर मुख्यतः मुख्य सड़क से निकटता, अवस्थिति संबंधी लाभ, भूमि के आसपास विकास कार्यकलापों, बुनियादी ढांचे की लागत के कारण है ।
- (vi) मंत्रालय द्वारा दिनांक 17 जुलाई, 2001 के पत्र सं० पीटी/17011/54/2002 के अनुसार जारी पट्टा किराया के संशोधन के लिए दिशानिर्देशों में उल्लेख किया गया है कि पट्टा किराया आधार के संशोधन के समय पत्तन न्यास यह सुनिश्चित करेगा कि भूमि की संशोधित दरें पत्तन के निकटवर्ती क्षेत्र में वैसी ही भूमि के लिए विद्यमान बाजार दर के समान बढ़ाई गई हैं । भूमि की औसत बाजार दर या भारत औसत दर वास्तविक विद्यमान दर को प्रदर्शित नहीं करती और इसलिए इसकी भूमि मुख्य मार्ग के निकट होने के मद्देनजर सही बाजार किराया आकलित करने के लिए भूमि की उच्चतम बाजार कीमत पर विचार किया गया है ।
- (vii) निगम (1997) में पट्टा किरायों का संशोधन मैसर्स प्योर पॉम लि० (1992), मैसर्स युनिवर्सल एग्रो प्रोड्यूस (1994) जैसे प्रयोक्ताओं के लिए पट्टा अनुमोदित करते समय मंत्रालय द्वारा अपनाए गए समान प्रतिफल दर के आधार पर भूमि लागत के 15% की दर पर प्रतिफल पर विचार करते हुए किया गया था । उपलब्ध पूर्व उदाहरणों के मद्देनजर, वर्तमान प्रस्ताव भूमि लागत पर 15% के प्रतिफल पर विचार करते हुए तैयार किया गया है । इसने यह भी पुष्टि की है कि मंत्रालय ने भूमि के मामले में प्रतिफल की नियत दर के लिए कोई दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किए हैं ।
- (viii) एक वर्ष से कम की अवधि के लिए पट्टा किरायों का प्रस्ताव अल्पावधि पट्टा चुनने वाले निकासी एवं अग्रेषण एजेंटों की जरूरतों को शामिल करने के लिए किया गया है । इसके अलावा, पत्तन के साथ दीर्घावधि सहयोग को बढ़ावा देने के लिए एक वर्ष से अधिक के लिए भूमि आबंटन के वास्ते रियायती पट्टा किरायों का प्रस्ताव किया गया है ।
- (ix) सुरक्षा दीवार से बाहर की भूमि के लिए 9/-रुपए प्रति वर्गमीटर की आधार दर परिकलित की गई है । बाद में, पूर्ववर्ती पट्टा किरायों के आधार पर और अलग-अलग क्षेत्रों, प्रभागों के अधीन उपलब्ध क्षेत्र और विकास लागत के अनुसार अलग-अलग उप-प्रभागों और क्षेत्रों के लिए पट्टा किराए उचित तौर पर प्रस्तावित किए गए हैं । इसलिए, प्रत्येक क्षेत्र, प्रभागों और उप-प्रभागों के अधीन वृद्धिकारी पट्टा किरायों के कारणों का स्पष्टतया पता लगा पाना संभव नहीं होगा । तथापि, सुरक्षा दीवार के भीतर और बाहर के लिए पट्टा किरायों में वर्तमान दरों के मान के बराबर 10% का विभेदक बनाए रखा गया है ।

6. जब इस मामले में कार्रवाई चल रही थी, (तत्कालीन) नौवहन मंत्रालय (एमओएस) के अपने दिनांक 8 मार्च, 2004 के पत्र सं० 17011/55/87-पीटी द्वारा सभी महापत्तनों (कोलकाता पत्तन न्यास और मुम्बई पत्तन न्यास को छोड़कर) में क्रियान्वयन हेतु संशोधित भूमि नीति जारी की थी । सरकार द्वारा जारी भूमि संबंधी नई नीति के मद्देनजर एनएमपीटी से अपने प्रस्ताव की समीक्षा करने और यदि आवश्यक हो तो संशोधित करने का अनुरोध किया गया था ।

7.1. एनएमपीटी ने प्रत्युत्तर में उल्लेख किया है कि पट्टा किराए परिकलित करने के लिए बाजार कीमत पर 6% के स्तर पर प्रतिफल निर्धारित करने और दूसरे पट्टा किराए में वार्षिक वृद्धि को 5% के वर्तमान स्तर से घटाकर 2% करने के अलावा (तत्कालीन) नौवहन मंत्रालय के संशोधित दिशानिर्देशों में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है । तदनुसार, इसने पहले विचारित 15% के प्रतिफल की तुलना में भूमि की बाजार कीमत और विकास लागत पर 6% प्रतिफल मानते हुए पट्टा किराए की पुनः गणना की है ।

7.2. राज्य सरकार की तैयारशुदा सारणी (रेडी-रैक्नर) के अनुसार भूमि का बाजार कीमत पर 6% प्रतिफल मानते हुए एनएमपीटी द्वारा परिकलित पट्टा किराया और विगत तीन वर्षों में औसत वास्तविक दर्ज खरीद-फरोख्त का विवरण नीचे तालिका में दिया गया है :-

भूमि कीमत का आधार	भूमि की लागत	भूमि की लागत (पत्तन द्वारा अप्रयुक्त 42% भूमि)	विकास लागत	विकास लागत को छोड़कर 6% प्रतिफल की दर पर परिकलित पट्टा किराया	विकास लागत पर 6% प्रतिफल जमा परिकलित पट्टा किराया (प्रतिफल की दर पर 6 की दर पर)	भूमि की लागत पर (पत्तन द्वारा अप्रयुक्त भूमि) प्रतिफल की दर पर 6% की दर पर परिकलित पट्टा किराया + लागत पर 6% प्रतिफल
	(रुपए प्रति हैक्टेयर)	(रुपए प्रति हैक्टेयर)	(रुपए प्रति हैक्टेयर)	(रुपए प्रति वर्ग मी० प्रतिमाह)	(रुपए प्रति वर्ग मी० प्रतिमाह)	(रुपए प्रति वर्ग मी० प्रतिमाह)
i) राज्य सरकार के रेडी-रैक्नर के अनुसार	1,85,25,000	3,19,00,451	5,79,380	9.26	9.55	16.23
ii) गत तीन वर्ष के दौरान पंजीकृत वास्तविक खरीद-फरोख्त की औसत दर	1,85,05,000	2,76,47,058	5,79,380	8.03	8.31	13.82 (विकास लागत पर प्रतिफल को छोड़कर)

7.3. एनएमपीटी ने इसी प्रकार की खरीद-फरोख्त के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा भी प्रस्तुत की है, जोकि भूमि आबंटन के विभिन्न प्रयोजनों हेतु 12/-रुपए से 26/-रुपए प्रति वर्गमीटर के बीच पाई गई है। इसने यह भी उल्लेख किया है कि पत्तन भूमि की कीमत का परिकलन करने के लिए किसी अनुमोदित मूल्यांकक को नियुक्त करना व्याहारिक नहीं पाया गया है।

7.4. उपर्युक्त संशोधित परिकलन की तुलना में सुरक्षा दीवार के बाहर खुले क्षेत्र हेतु इसके द्वारा पहले प्रस्तावित दर 9/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह थी, जिसे अन्य क्षेत्रों के लिए तब उचित रूप में समायोजित किया गया था। इसलिए, एनएमपीटी ने नौवहन मंत्रालय के दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किरायों में 2% की वार्षिक वृद्धि में संशोधन को छोड़कर अपने मूल प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित पट्टा किरायों को अनुमोदित करने का अनुरोध किया था।

8. इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई दिनांक 8 सितम्बर, 2004 को एनएमपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में एनएमपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं ने अपने अनुरोध प्रस्तुत किए हैं। इसके अलावा, केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी), हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लि० (एचपीसीएल) और मंगलौर लिक्विड इंपैक्स प्राईवेट लि० (एमएलआईपीएल) ने उनके द्वारा पहले उठाए गए मुद्दों पर बल देते हुए लिखित अनुरोध प्रस्तुत किए हैं।

9.1. संयुक्त सुनवाई में प्रयोक्ताओं ने उल्लेख किया था कि उन्हें यह जानकारी नहीं थी कि महापत्तनों द्वारा पट्टा किराया निर्धारण के संदर्भ में सरकार द्वारा मार्च, 2004 में कोई नए दिशानिर्देश जारी किए गए थे। इसलिए,

एनएमपीटी को प्रयोक्ताओं को उनकी टिप्पणियों के लिए, यदि कोई है, सरकार द्वारा जारी नए दिशानिर्देशों की प्रति के साथ अपने संशोधित परिकलन परिचालित करने का परामर्श दिया गया था।

9.2 उपर्युक्त के प्रत्युत्तर में मंगलौर केमिकल्स एंड फर्टिलाइजर लिमिटेड और कनारा वाणिज्य एवं उद्योग मंडल ने सरकार के संशोधित दिशानिर्देशों के संदर्भ में एनएमपीटी के प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। अनुस्मारक के बावजूद भी हमें इस संबंध में किसी अन्य प्रयोक्ता से कोई टिप्पणियां प्राप्त नहीं हुई हैं।

9.3 एमसीएफएल और केसीसीआई से प्राप्त टिप्पणियां एनएमपीटी को अग्रेषित की गई थीं। इनके प्रत्युत्तर में एनएमपीटी ने अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत कर दी हैं।

10.1 संयुक्त सुनवाई में लिए गए निर्णयानुसार, एनएमपीटी ने विभिन्न पार्टियों को पट्टे पर दी गई वर्तमान भूमि, वर्तमान पट्टा किरायों के ब्योरे को दर्शाने वाला एक विवरण प्रस्तुत किया है।

10.2 एनएमपीटी ने बाद में सुरक्षा दीवार के बाहर खुले क्षेत्र के लिए 9/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष के परिकलन का आधार प्रस्तुत किया है। यह परिकलन 6% प्रतिवर्ष की दर पर प्रतिफल मानते हुए गत तीन वर्ष के लिए तीन गांवों में भूमि की उच्चतम खरीद-फरोख्त कीमत के औसत पर आधारित है। वास्तविक बाजार कीमत पर किराया परिकलित करने के लिए इस प्रकार आकलित दर में 25% की वृद्धि की गई है। इसने यह भी स्पष्ट किया है कि अर्द्ध पक्के यार्ड और पक्के स्टैक यार्ड के लिए दीर्घावधि और अल्पावधि हेतु दर समिति द्वारा अनुशंसित दर के 25% कम पर प्रस्तावित की गई है। इस परिकलन का सारांश नीचे दिया गया है :-

क्रम सं०	विवरण	(रुपए)
1.	गत तीन वर्ष के लिए तीन गांवों की औसत उच्चतम खरीद-फरोख्त कीमत (रुपए प्रति एकड़)	60,82,260
2.	6% प्रतिवर्ष की दर पर परिकलित प्रतिफल (रुपए प्रति एकड़)	3,64,936
3.	प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष दर	7.51
4.	वास्तविक बाजार मूल्य परिकलित करने के लिए उपर्युक्त दर में 25% जोड़ने के बाद दर (प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह)	9.39

11. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पार्टियों द्वारा संयुक्त सुनवाई में दिए गए तर्कों का सारांश संगत पार्टियों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट [www.tariffauthority.org](http://www.tariffauthority.org) पर भी उपलब्ध हैं।

12. इस मामले पर कार्यवाही के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति सामने आती है :-

- (i) यह प्राधिकरण महापत्तनों के भूमि और जल सीमा प्रबंधन पर सरकार के मौजूदा दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए पत्तन न्यासों के लिए पट्टा किराया नियत करता रहा है। पत्तन द्वारा प्रारंभ में प्रस्तुत प्रस्ताव कथित रूप से समय-समय पर यथा संशोधित वर्ष 1995 में जारी सरकारी दिशानिर्देशों पर आधारित था। दर संशोधन पर विचार करने के लिए गठित समिति एनएमपीटी के अनुरूप नहीं पाई गई। लेकिन, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि इसने एनएमपीटी द्वारा इस संबंध में लिखे गए विशिष्ट पत्र पर सरकार द्वारा दिए गए स्पष्टीकरण के आधार पर समिति गठित की थी।

जब प्रस्ताव प्रक्रियाधीन था, सरकार ने मार्च, 2004 में अपना संशोधित भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देश घोषित किया। एनएमपीटी को तदनुसार सरकार के संशोधित नीतिगत दिशानिर्देशों को प्रदर्शित करने के लिए अपना प्रारंभिक प्रस्ताव संशोधित करने का सुझाव दिया गया था। इसलिए, एनएमपीटी का संशोधित प्रस्ताव विचारार्थ लिया जाता है।

- (ii) एनएमपीटी का पट्टा किराया पिछली बार (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा अनुमोदित किया और सरकार के अनुमोदन से दिनांक 20 फरवरी, 1997 को कर्नाटक के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। कुछ प्रयोक्ताओं ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित दिनांक 20 फरवरी, 2002 से दर के भूतलक्षी नियतन पर आपत्ति उठाई है। मंगलूर केमिकल फर्टिलाइजर्स लिमिटेड (एमसीएफएल) और कुछ अन्य प्रयोक्ताओं ने इंगित किया है कि एनएमपीटी का प्रस्ताव समय-अनुसूची से पूर्व संशोधन मांगता है, क्योंकि फरवरी, 1997 में अधिसूचित पूर्व दरें सात वर्ष में एक बार दरों का संशोधन निर्धारित करती है। यहां उल्लेख करना संगत है कि मार्च, 1998 में जारी सरकार के दिशानिर्देशों के आधार पर वर्ष 1997 की अधिसूचना में निर्धारित संशोधन की आवधिकता से संबंधित शर्त को इस प्राधिकरण द्वारा अपने दिनांक 28 दिसम्बर, 1999 के आदेश में सात वर्ष से संशोधित करके पांच वर्ष किया गया था। इसे ध्यान में रखते हुए, एनएमपीटी के प्रस्ताव पर समय से पूर्व कोई समीक्षा नहीं की जा सकती।

सरकार द्वारा जारी संशोधित दिशानिर्देश भी आधार दर का पांच वर्ष में एक बार संशोधन की अपेक्षा करते हैं। एनएमपीटी ने तदनुसार 20 फरवरी, 2002 के भूतलक्षी प्रभाव अर्थात् पूर्व संशोधित दरों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से पांच वर्ष की समाप्ति पर संशोधित दरों का अनुमोदन मांगा है। इस संबंध में सरकार के स्पष्ट दिशानिर्देशों के दृष्टिगत एनएमपीटी में दिनांक 20 फरवरी, 2002 के भूतलक्षी प्रभाव से पट्टा किराया के संशोधन पर विचार करना अनिवार्य है, यहां तक कि यद्यपि यह प्राधिकरण साधारणतया दरों के भूतलक्षी नियतन का आश्रय नहीं लेता।

- (iii) वर्ल्डवाइड शिपिंग इंक (डब्ल्यूएसआई) ने दावा किया है कि इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 3 दिसम्बर, 2001 से अर्द्ध-खड़जायुक्त स्टैकयार्ड के लिए पट्टा किराया 730 रुपये प्रतिमाह प्रति 100 वर्गमीटर नियत किया गया था और इसलिए, इस विशेष मद के लिए तीन वर्षों के भीतर आधार का पुनः नियतन करने का कोई औचित्य नहीं है।

अर्द्ध-खड़जायुक्त स्टैकयार्ड के मामले में इस प्राधिकरण ने अपने आदेश में 2 फरवरी, 2000 से दिसम्बर, 2001 की अवधि के लिए खुले स्थान हेतु तत्कालीन लागू पट्टा किराया का भूतलक्षी प्रभाव से अनुमोदन दिया था और तत्पश्चात् अवधि के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि के अधीन 730 रुपये प्रतिमाह प्रति 100 वर्गमीटर का अनुमोदन दिया गया था।

यह उल्लेख करना संगत है कि अर्द्ध-खड़जायुक्त स्टैकयार्ड के लिए किराया नियतन के लिए उस समय विचार किया गया भूमि का मूल्य वर्ष 1996 के बाजार मूल्य पर आधारित था और इसलिए सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार, इस श्रेणी के लिए किराया भी पट्टे की अन्य मदों के साथ संशोधन के लिए बकाया हो जाता है।

- (iv) सरकार के पूर्व तथा साथ ही संशोधित दिशानिर्देश पत्तन की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनाई जाने वाली कार्यविधि निर्धारित करते हैं। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश विशेष रूप से निर्धारित करते हैं कि भूमि का बाजार मूल्य राज्य सरकार के रेडी-रैक्नर मूल्य, पत्तन के समीपस्थ भूमि के लिए पिछले तीन वर्षों में वास्तविक खरीद-फरोख्त की औसत दर, पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर जैसे कारकों और अन्य संगत कारकों पर विचार करते हुए निर्धारित नहीं किया जा सकता है।

एनएमपीटी ने संशोधित प्रस्ताव में राज्य सरकार के परिकलित और वर्ष 2001-02 के लिए तीन गांवों के उच्चतम खरीद-फरोख्त की औसत दर के आधार पर संगणन प्रस्तुत किया है। समान खरीद-फरोख्त के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा कीमत भी प्रस्तुत की गई है, जिसे भूमि के बाजार मूल्यांकन के आधार पर किए गए संगणन से अधिक पाया गया है।

अधिकांश प्रयोक्ताओं ने एनएमपीटी द्वारा अपनाए गए भूमि मूल्यांकन की विधि पर आपत्ति की है, जो उच्चतम खरीद-फरोख्त के मूल्य को हिसाब में लेता है।



अधिकांश प्रयोक्ताओं ने सुझाव दिया है कि पनमबूर गांव में औद्योगिक भूमि के लिए कनारा औद्योगिक क्षेत्र विकास बोर्ड (केआईएडीबी) द्वारा नियत 12 लाख रुपए प्रति एकड़ को बिक्री मूल्य पर संदर्भ मूल्य के रूप में विचार किया जा सकता है। तथापि, एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि केआईएडीबी में भूमि लघु उद्योग स्थापित करने के लिए संभावित उद्यमियों द्वारा विकसित की जाने वाली अविकसित भूमि है, जबकि एनएमपीटी की भूमि पत्तन के माध्यम से कार्गो के प्रहस्तन के लिए है और महत्वपूर्ण रूप से पत्तन के समीप स्थित है। इस स्पष्टीकरण के दृष्टिगत पत्तन भूमि की तुलना केआईएडीबी की भूमि से करना उपयुक्त नहीं पाया जाता।

यह उल्लेखनीय है कि एनएमपीटी द्वारा विचार किया गया भूमि का औसत बाजार मूल्य वास्तविक खरीद-फरोख्त के औसत पर विचार करने के लिए सरकार की सिफारिशों की तुलना में तीन गांवों के उच्चतम खरीद-फरोख्त मूल्य पर विचार करने के लिए संगणना हेतु अपनाई गई विधि द्वारा अधिकांशतः प्रभावित है। पत्तन का यह तर्क कि चूंकि उसकी भूमि मुख्य सड़क के समीप है, इसलिए यह समीपस्थ गांव में भूमि के उच्चतम मूल्य से तुलनीय है और इसलिए उसके द्वारा किए गए भूमि के मूल्यांकन को स्वीकार किया जाए, उसे बहुत वास्तविक नहीं पाया जाता। जैसा कि कनारा चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री द्वारा सही राय दी गई है, खरीद-फरोख्त मूल्य के भारांशित मूल्य पर विचार करना अधिक उपयुक्त हो सकता है। इन स्थानों में विभिन्न लेन-देनों का ब्योरा उपलब्ध कराए जाने के अभाव में एनएमपीटी द्वारा सूचित मूल्यांकन अगले पैराग्राफों में उल्लिखित नियंत्रण के अधीन विश्वास किया जाता है।

- (v) एनएमपीटी ने इस आधार पर कि पत्तन भूमि का 42% पट्टे के लिए उपलब्ध नहीं है, पत्तन भूमि की लागू बाजार दर निकालने के लिए भूमि का बाजार मूल्य 42% बढ़ाया है। इसने तदनुसार प्रति माह प्रति वर्गमीटर 9.55 रुपए और 8.32 रुपए के पट्टा किराया की तुलना में प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर 16.24 रुपए और 14.11 रुपए का पट्टा किराया संगणित किया है, अगर बाजार मूल्य में वृद्धि की अनुमति नहीं दी जाती। जैसा कनारा चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (केरीसीआई) द्वारा सही इंगित किया गया है, सार्वजनिक स्थान बाजार, पार्क, हरित क्षेत्र आदि द्वारा शामिल भूमि मुख्यतः पत्तन कर्मचारियों के लाभ के लिए है, न कि केवल पट्टाधारियों के लिए। इस संबंध में सरकार के दिशानिर्देश केवल बाजार मूल्य मानना निर्धारित करते हैं। संपदा के भाग का वाणिज्यिक रूप से उपयोग नहीं किया जाता, मात्र इस कारण पट्टे पर दी गई भूमि के बाजार मूल्य में कोई परिवर्तन नहीं किया जा सकता और पट्टाधारी को अन्यत्र का उपयोग के लिए उच्चतर किराए का भुगतान नहीं करने दिया जाएगा। इसलिए, पट्टा किराया के संगणन के लिए औसत बाजार मूल्य पत्तन द्वारा लागू स्केल-अप कारक को हटाकर संयत किया जाता है।
- (vi) एनएमपीटी ने सुरक्षा दीवार के बाहर आवंटित खुले क्षेत्र के लिए प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर 9/- रुपए का संशोधित पट्टा किराया प्रतिबंधित करने का प्रस्ताव किया है। संशोधित परिकलन में पत्तन ने भूमि के कम उपयोग की सीमा तक स्केल-अप कारक को लागू नहीं किया है। इसके बदले, एनएमपीटी ने वास्तविक बाजार मूल्य निकालने के लिए भूमि की लागत (तीन वर्षों के लिए तीन गांवों के उच्चतम खरीद-फरोख्त मूल्य के औसत के आधार पर) 25% बढ़ा दी है। सरकार के दिशानिर्देश जैसा आवश्यक हो, वास्तविक खरीद-फरोख्त का औसत 2% बढ़ाने की अनुमति देते हैं। चूंकि, एनएमपीटी ने उच्चतम लेन-देन मूल्य के औसत पर विचार किया है, इसलिए भूमि का बाजार मूल्य और बढ़ाने का कोई औचित्य नहीं है। इसे ध्यान में रखते हुए, जैसा पत्तन द्वारा प्रति एकड़ 60.82 लाख रुपए के उच्चतम खरीद-फरोख्त का औसत सूचित किया गया है, इस विश्लेषण के प्रयोजनार्थ उस पर विश्वास किया जाता है।
- (vii) एनएमपीटी ने प्रारंभ में भूमि के बाजार मूल्य पर 15% प्रतिफल मांगा था, जिसे बाद में सरकार के संशोधित नीति दिशानिर्देशों के अनुरूप कम करके 8% किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि कई प्रयोक्ताओं ने भी इस स्तर के लगभग प्रतिलाभ की अनुमति देने का सुझाव दिया है।

374 92/05-3

(viii) पट्टा किराया के संगणन में एक संगत तत्व विकास लागत है। यह विचार हो सकता है कि एनएमपीटी द्वारा किए जा रहे विभिन्न विकास कार्य भूमि के मूल्य में वृद्धि का कारण होने वाले महत्वपूर्ण कारकों में से एक हो सकता है। इसे ध्यान में रखते हुए, भूमि के बाजार मूल्य और विकास लागत पर भी प्रतिफल की अनुमति देना दोहरी गिनती हो सकती है। यद्यपि, सरकार के वर्ष 1995 के पूर्व दिशानिर्देश जहां तक पट्टा किराया नियत करते समय भूमि की विकास लागत पर विचार करने का प्रश्न था, विशिष्ट थे, जबकि वर्ष 2004 के संशोधित दिशानिर्देश विकास लागत पर प्रतिफल की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति देने के बारे में स्पष्ट नहीं हैं। संशोधित दिशानिर्देश पतन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए समीपस्थ भूमि के दर्ज खरीद-फरोख्त मूल्य के अतिरिक्त विभिन्न कारकों को शामिल करने के लिए अधिक व्यापक हैं।

एनएमपीटी ने स्वीकार किया है कि फरवरी 1997 में पट्टा किराया नियत करते समय पहले विकास लागत पर विचार किया गया था। यहां तक कि यद्यपि एनएमपीटी ने वह अधिकतम स्तर, जहां तक पट्टा किराया संशोधित किया जा सकता है, निकालने के लिए विकास लागत का एक अवयव शामिल किया है, फिर भी यह अवयव दो कारणों से प्रस्तावित दरों से हटा दिया गया है। एनएमपीटी ने पट्टा किराया प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर 9/- रूपए तक प्रतिबंधित करने का निर्णय किया है, जो पतन द्वारा निकाले गए किराए के उच्चतम स्तर से बहुत कम है। दूसरे, पतन ने संभवतः इस तथ्य के दृष्टिकोण कि उसने वास्तविक बाजार मूल्य निकालने के लिए 25% वृद्धि लागू की थी, दोहराए जाने से बचने का निर्णय लिया है। पूर्ववर्ती पैराग्राफ में वर्णित कारणों से भूमि की लागत में 25% की वृद्धि की अनुमति नहीं दी जा सकती। इसलिए, हासित मूल्य पर वास्तविक विकास लागत पर विचार करना और हाल ही में टीपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराया नियत करते समय अपनाए गए दृष्टिकोण के अनुरूप उसपर 15% की दर पर प्रतिफल की अनुमति देना आवश्यक है।

(ix) एनएमपीटी ने सूचित किया है कि वर्ष 1997-98 से 2001-02 तक की अवधि के दौरान सड़कों, नालियों के विकास, विद्युत उन्नयन आदि के लिए 25.99 करोड़ रूपए का व्यय किया गया है। इन प्रत्येक वर्षों के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत विकास लागत मूल लागत पर है, मूल्यहासित मूल्य पर नहीं। इसके अतिरिक्त, यह स्पष्ट नहीं है कि क्या इस व्यय को कार्गो और पोत-संबद्ध प्रमारों के लिए दरों की पिछली सामान्य समीक्षा में हिसाब में लिया गया है या नहीं। इस प्राधिकरण ने हाल ही में टीपीटी के मामले में विकास लागत के हासित मूल्य पर 15% प्रतिफल की अनुमति देने का निर्णय किया है। हासित मूल्य का आकलन करने के लिए एनएमपीटी द्वारा सूचित विकास लागत उपलब्ध विभिन्न संगत परिसंपत्तियों के लिए मूल्यहास की यथार्थ दरों के अभाव में ऐसी परिसंपत्तियों के लिए 25 वर्ष की औसत अवधि मानते हुए समायोजित की गई है। यह दृष्टिकोण हाल ही में टीपीटी से प्राप्त समान प्रस्ताव का निपटारा करते हुए अपनाया गया था।

पतन ने सूचित किया है कि उसके द्वारा तीन गांवों में अधिग्रहित 1908 एकड़ भूमि में से 800 एकड़ भूमि का प्रयोग पतन द्वारा किया जाता है और शेष 1108 एकड़ पट्टे के लिए उपलब्ध है। एनएमपीटी ने पतन के पास पट्टे के लिए उपलब्ध भूमि पर पहले इस विकास लागत को विभाजित किया था कि पतन द्वारा प्रयुक्त भूमि पर/संपूर्ण विकास लागत का भार पट्टाधारी पर ही नहीं डाला जा सकता। विकास अन्य पतन कार्यकलापों तथा साथ ही पतन को उसके संगणन के अधीन भूमि की सीमा तक लाभ प्रदान करेगा। इसलिए, वास्तविक राशि अथवा यथानुपात आधार पर प्रत्येक श्रेणी के लिए विकास लागत आवंटित करना उचित पाया जाता है। एनएमपीटी ने भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए परिकलन प्रस्तुत करने में अपनी असमर्थता व्यक्त की है। ऐसे व्योरो के अभाव में हासित मूल्य पर विकास लागत को पतन की संपूर्ण भूमि पर बराबर-बराबर विभाजित किया जाता है। अनुमत विकास लागत 15% के प्रतिफल के लिए पात्र होगी।

- (x) उपरोक्त विश्लेषण के अधीन संशोधित पट्टा किराया निम्नानुसार होगा :-

(प्रति एकड़ लाख रुपए)

क्र.सं०	विवरण	(रुपए)
1.	भूमि मूल्यांकन पर प्रतिफल का परिकलन	
(i)	एनएमपीटी द्वारा यथासूचित तीन वर्षों 2001-02 से 2003-04 तक के लिए तीन गांवों का औसत उच्चतम खरीद-फरोख्त मूल्य	(रुपए प्रति एकड़) 60,82,260
(ii)	भूमि के मूल्य पर प्रतिवर्ष 8% की दर पर संगणित प्रतिफल	(रुपए प्रति एकड़) 3,64,936
	(रुपए प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर)	7.51
2.	(i) विकास लागत (मूल्यहासित मूल्य)	(रुपए प्रति एकड़) 1,21,067
(ii)	विकास लागत पर प्रतिवर्ष 45% की दर पर संगणित प्रतिफल	(रुपए प्रति एकड़) 18,160
	(रुपए प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर)	0.37
3.	प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर पट्टा किराया [1(i) + 2(ii)]	7.88 को पूर्णांकित करके 7.90

- (xi) दिनांक 19 फरवरी, 2002 को सुरक्षा दीवार से बाहर खुले क्षेत्र के लिए लागू पट्टा किराया उपरोक्त तालिका में दर्शाए गए 790 रुपए प्रतिमाह प्रति 100 वर्गमीटर के संशोधित पट्टा किराया की तुलना में 730 रुपए प्रतिमाह प्रति 100 वर्गमीटर है, जिसका दिनांक 20 फरवरी, 2002 से भूतलक्षी प्रभाव होगा। अगर संशोधित दरें कार्यान्वित की जाती हैं तो इसका परिणाम 8.2% की प्रभावी वृद्धि होगा। यह उल्लेखनीय है कि पट्टा किराया किसी संशोधन के बिना भी स्वचालित वृद्धि खंड के कारण दिनांक 20 फरवरी, 2002 से 5% बढ़ गया होगा।

- (xii) मौजूदा दरों का मान अल्पावधिक और दीर्घावधिक पट्टे पर आबंटित भूमि की विभिन्न श्रेणियों और सुरक्षा दीवार के भीतर/बाहर आबंटित भूमि के लिए किमेदक दरें निर्धारित नहीं करता। एकमात्र निर्धारित शर्त 10% अधिभार लगाने के बारे में है, अगर आबंटन सुरक्षा दीवार के भीतर किया जाता है।

एनएमपीटी ने अब विभिन्न श्रेणियों के लिए अल्पावधिक/दीर्घावधिक तथा सुरक्षा दीवार के भीतर/बाहर हेतु दरों के विभिन्न सेट प्रस्तावित किए हैं। प्रस्तावित दर का प्रभाव दिनांक 19 फरवरी, 2002 को लागू समतुल्य दरों के संदर्भ में खुले क्षेत्रों के मामले में 23% से 34% और अर्द्ध-खंडजायुक्त स्टैकयार्ड के मामले में 44% से 54% की सीमा में होगा। तथापि, खंडजायुक्त स्टैकयार्ड के मामले में दिनांक 19 फरवरी, 2002 को लागू दर के संदर्भ में 5% से 10% की कमी होगी। ढंके हुए मांडागार और प्लेटफार्म स्थान के मामले में प्रस्तावित दर का प्रभाव 1% से 3% तक की सीमा में सीमांतिक वृद्धि और सुरक्षा दीवार के भीतर दीर्घावधिक आधार पर इस श्रेणी की भूमि के लिए लगभग 4% की कमी होगा।

मौजूदा दरों के मान में उतराई स्थानों में खंडजायुक्त स्टैकयार्ड और मार्शलिंग यार्ड में खंडजायुक्त यार्ड के लिए पृथक दर निर्धारित है। तथापि, प्रस्तावित अनुसूची में इन मदों के लिए कोई प्रविष्टि नहीं आई गई है।

एनएमपीटी ने खुले क्षेत्र में भूमि के आबंटन को छोड़कर विभिन्न श्रेणियों के लिए दीर्घावधि और अल्पावधि हेतु पट्टा किराए के संगणन का कोई आधार प्रस्तुत नहीं किया है। एनएमपीटी ने बारम्बार अनुरोधों के बाद केवल यह स्पष्ट किया है कि अर्द्ध-खंडजायुक्त स्टैकयार्ड और खंडजायुक्त स्टैकयार्ड के लिए दर इसकी समिति द्वारा अनुशंसित दर से 25% कम प्रस्तावित है।

समिति द्वारा अनुशंसित भूमि के वर्गीकरण की सराहना की जाती है, क्योंकि यह भूमि के कार्यात्मक उपयोग और पट्टे की अवधि का अनुपालन करता प्रतीत होता है। इसके साथ ही किसी संवीक्षा के बिना प्रस्तावित विभेदक दरों का समर्थन करना कठिन है, क्योंकि न तो एनएमपीटी और न ही समिति की रिपोर्ट विभिन्न श्रेणियों के लिए दरों के विभिन्न सेट संगणित करने के आधार की चर्चा करते हैं।

प्रस्तावित दरों के विभिन्न सेट के लिए बताए गए किसी उचित आधार के अभाव में यह प्राधिकरण पट्टा किराया के प्रयोजनार्थ जारी रखने के लिए भूमि के मौजूदा वर्गीकरण की अनुमति देने और दिनांक 19 फरवरी, 2002 को विद्यमान पट्टा किराए की तुलना में 8.2% की समरूप वृद्धि की अनुमति देकर पट्टा किराया संशोधित करने के लिए बाध्य है। सुरक्षा दीवार के भीतर लाइसेंसशुदा भूमि के मामले में 10% अधिक पट्टा किराया लगाने के बारे में मौजूदा शर्त मौजूद दरों के मान में यथानिर्धारित एक से कम वर्ष के लिए जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। ढंके हुए स्थान, खड़जायुक्त स्टैकयार्ड और प्लेटफार्म के स्थान के लिए दरों में समान रूप से 8.2% की वृद्धि की जाती है। चूंकि, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें उच्चतम स्तर की हैं और एनएमपीटी को पारित सामान्य आदेश के मद्देनजर निम्नतर प्रभार प्रभारित करने की नमनीयता प्रदान की जा चुकी है, पत्तन अगर ऐसा चाहता है तो इन श्रेणियों के लिए दरों के निम्न स्तर पर प्रचालन कर सकता है।

(xiii) विभिन्न श्रेणियों की भूमि के लिए पट्टा किराए में समरूप वृद्धि बाजार मूल्य निर्धारित करने और भूमि की प्रत्येक श्रेणियों के लिए विकास लागत में पहले इंगित अंतर के दृष्टिगत अनिवार्य पाई गई है। एनएमपीटी को अगले संशोधन के समय विभिन्न सेवाओं के लिए पट्टा किराए के संशोधन हेतु प्रस्ताव तैयार करते समय अधिक वैज्ञानिक और तर्कसंगत दृष्टिकोण का पालन करने का सुझाव दिया जाता है।

(xiv) न्यू मंगलौर पोर्ट क्लियरिंग एण्ड फारवर्डिंग एजेंट एसोसिएशन (एनएमपीसीएफए) ने पट्टा किराए में वार्षिक वृद्धि के विरुद्ध तर्क दिया है, क्योंकि आधार प्रत्येक पांच वर्ष में पुनः नियत किया जाता है। संगत सरकारी दिशानिर्देश निर्दिष्ट करते हैं कि नियत पट्टा किराया स्वतः वार्षिक वृद्धि के अधीन है।

सरकार के वर्ष 1995 के दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराए में वार्षिक वृद्धि 5% (संयोजित) है। मार्च, 2004 के संशोधित दिशानिर्देशों में वार्षिक वृद्धि की मात्रा घटाकर 2% की गई है। एनएमपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव में सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार वार्षिक वृद्धि घटाकर 2% करने की सहमति दी है। इस स्थिति के दृष्टिगत वार्षिक वृद्धि दिनांक 19.2.2004 तक की अवधि के लिए प्रतिवर्ष 5% (संयोजित) पर निर्धारित की जाती है। इसके बाद, संशोधित और प्रतिवर्ष 2% की दर पर घटी हुई वार्षिक वृद्धि लागू होगी।

(xv) तनीर भावी पावर कंपनी प्राइवेट लिमिटेड (टीबीपीसीपीएल) ने इंगित किया है कि उसे आवंटित भूमि पत्तन की सुरक्षा दीवार से बाहर है और भूमि का अधिकांश भाग भूमि के नीचे दबी पाइपलाइन बिछाने के लिए है। इसने तर्क दिया है कि चूंकि भूतल क्षेत्र वास्तविक रूप से मुक्त है, इसलिए सुरक्षा दीवार के भीतर अथवा बाहर आवंटित भूमि के लिए अन्य प्रयोक्ताओं पर लगाए जाने योग्य पट्टा किराया उसके मामले में लागू नहीं किया जाना चाहिए। एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पत्तन ने इस प्रयोक्ता को भूमि आवंटित की है और उस भूमि के लिए लागू पट्टा किराया उस प्रयोजन, जिसके लिए भूमि का प्रयोग किया जा रहा है, पर ध्यान दिए बिना लगाए जाने योग्य है। यद्यपि, प्रथम दृष्टया टीबीपीसीपीएल द्वारा इंगित बिंदु विचार करने योग्य है, फिर भी यह प्राधिकरण चालू पट्टा करार में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता है। इस निर्णय के होते हुए भी एनएमपीटी को मार्गाधिकार प्रभार के मुद्दे की जांच करने और 6 महीने के भीतर ऐसे प्रभारों के नियतन के लिए उपयुक्त प्रस्ताव देने का सुझाव दिया जाता है।

(xvi) दि मंगलौर लिक्विड इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड (एमएलआईपीएल) ने इंगित किया है कि उसके द्वारा अदा किया गया पट्टा किराया 24.71 रुपए प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर है, जो एनएमपीटी के दरों के

मान के अनुसार लागू प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर 7.61 रुपए की तुलना में बहुत अधिक है । इसने अनुरोध किया है कि पट्टा किराया लगाने के संबंध में प्रयोक्ताओं के बीच कोई विभेद नहीं होना चाहिए ।

एनएमपीटी ने सूचित किया है कि एमएलआईपीएल को भूमि प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर 18/-रुपए की दर पर अल्पावधिक पट्टा आधार पर आवंटित की गई थी, जो अन्य फर्म को समान कार्यकलापों के लिए आवंटित इस भूमि के समीपस्थ भूमि के पट्टे की दर के समान थी । चूंकि, यह दर अल्पावधि आधार पर भूमि के आवंटन के दौरान एमएलआईपीएल द्वारा स्वीकार की गई थी, इसलिए स्वीकृत दर में कोई कमी करार की शर्तों का उल्लंघन होगी ।

इसके अतिरिक्त, हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) और यूनिवर्सल एग्रो जैसे कुछ अन्य प्रयोक्ताओं ने इंगित किया है कि उनके संबंधित पट्टा करारों में निर्धारित वृद्धि खण्ड दरों के मान में निर्धारित 5% और संशोधित सरकारी दिशानिर्देशों के दृष्टिगत एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित 2% की तुलना में 10% है । इसलिए, उन्होंने उनपर लागू दर को कम करने और अंतर की वापसी करने का अनुरोध किया है ।

इसमें संदेह नहीं है कि दरों के मान में अधिसूचित दरें पट्टा किराया वसूल करने का आधार होती हैं । महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 (3) पत्तन न्यासों को दरों के मान में निर्धारित से अधिक दर प्रभारित करने के विवेकाधिकार की अनुमति देती है, जब पट्टा नीलामी अथवा निविदा आमंत्रित करके दिया जाता है । आगे एनएमपीटी ने इंगित किया है कि इन मामलों में पट्टे शर्तों के लिए सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के बाद दिए गए थे । इस स्थिति के दृष्टिगत और यह मानते हुए कि प्रत्येक पट्टा किराया संबंधित पट्टाधारियों के और पत्तन के बीच हस्ताक्षरित किया गया था, यह प्राधिकरण उक्त करारों द्वारा संकल्पित पट्टा किराए में किसी कमी का आदेश देना उपयुक्त नहीं पाता ।

प्रथमदृष्ट्या, नए दरों के मान का लाभ उन्हें प्राप्त नहीं होगा । यह इस तथ्य के कारण है कि उन्होंने स्वयं उन दरों, जिनका वे इस समय भुगतान कर रहे हैं, को स्वयं स्वीकार किया था और तदनुसार जैसा एनएमपीटी द्वारा बताया गया है, तत्कालीन नौवहन मंत्रालय द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किए जाने के बाद पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर किए थे । इसी कारण से इस प्राधिकरण के लिए उनके मामले की समीक्षा करना संभव नहीं है और वे अपनी शिकायत के निपटारे के लिए उपयुक्त प्राधिकारी से अनुरोध कर सकते हैं ।

- (xvii) एनएमपीटी ने यह वर्णन करते हुए एक शर्त सम्मिलित करने का प्रस्ताव किया है कि दीर्घावधि आधार पर भूमि का आवंटन निर्धारित दर पर भूमि किराए के रूप में प्रीमियम अपफ्रंट फीस और प्रतिवर्ष 1/-रुपए की सांकेतिक दर के भुगतान पर होगा । मंगलौर केमिकल फर्टिलाइजर लिमिटेड (एमसीएफएल) ने इंगित किया है कि अपफ्रंट संग्रहित करने के लिए प्रस्तावित खण्ड की अत्यधिक वित्तीय जटिलता होगी और इसलिए उसने अनुरोध किया है कि वार्षिक पट्टा किराया संग्रहित करने की मौजूदा विधि जारी रखी जाए । एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि अपफ्रंट फीस की संकल्पना जल सीमा और भूमि प्रबंध के लिए तत्कालीन नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी नीतिगत दिशानिर्देशों के अनुसार है । अपफ्रंट फीस भविष्य में निविदा द्वारा भूमि के आवंटन के मामले में लगाए जाने योग्य है और यह प्रणाली मौजूदा पट्टों के लिए लागू नहीं है ।

सरकार के संशोधित दिशानिर्देश अपफ्रंट फीस के बदले दीर्घावधि आधार पर भूमि के आवंटन/नवीकरण के लिए कई शर्तें निर्दिष्ट करते हैं और कुछ मामलों में कतिपय छूट भी निर्धारित करते हैं । एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित शर्त तत्कालीन नौवहन मंत्रालय के संशोधित दिशानिर्देशों के पूर्णतः अनुरूप नहीं पाई गई है । यह वर्णन करते हुए कि पट्टा किराए को नियंत्रित करने वाली सभी शर्तें सरकार के लागू दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी, एक शर्त दरों के मान में सम्मिलित की जाती है । एनएमपीटी को सरकार के दिशानिर्देशों में विहित प्रावधानों के अधीन दरों का मान प्रचालित करना चाहिए ।

374 GI/05-4

एनएमपीटी ने वर्णन किया है कि अन्य सभी शर्तें दिनांक 20 फरवरी, 1997 को कर्नाटक के राजपत्र में अधिसूचना के अनुसार होंगी। चूंकि, सरकार ने भूमि नीति पर विशिष्ट दिशानिर्देश जारी किए हैं और उसे समय-समय पर संशोधित किया है, इसलिए एनएमपीटी को सरकार द्वारा यथानिर्धारित लागू दिशानिर्देशों का अनुपालन करना चाहिए।

- (xviii) मौजूदा दरों का मान पट्टा अवधि के वैध रखने के लिए दीर्घावधिक पट्टों के मामले में एक वर्ष के पट्टा किराए की वापसी योग्य जमानत राशि अथवा तीन वर्ष के पट्टा किराए के समतुल्य राशि के लिए अप्रत्यादेय बैंक गारंटी निर्धारित करता है।

एनएमपीटी ने 12 महीने तक लाइसेंस के लिए एक महीने की लाइसेंस फीस और 3 वर्ष की पट्टा अवधि के लिए 3 महीने की लाइसेंस फीस के समतुल्य जमानत राशि संग्रहित करने का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित प्रावधान बारह महीनों के लिए अथवा अल्पावधि आधार अर्थात् तीन वर्षों तक भूमि के पट्टे के लिए लागू प्रतीत होता है। यद्यपि, संशोधित दिशानिर्देश विशेष रूप से जमानत राशि के बारे में उल्लेख नहीं करते, फिर भी इस संबंध में वर्ष 1995 के सरकारी दिशानिर्देशों में एक स्पष्ट प्रावधान है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित प्रावधान एक वर्ष के लिए जमानत राशि अदा करने अथवा यहां तक कि अल्पावधिक पट्टे के मामले में भी तीन वर्ष के पट्टा किराए के समतुल्य राशि के लिए बैंक गारंटी देने की प्रयोक्ता से अपेक्षा करने वाले वर्ष 1995 के सरकारी दिशानिर्देशों की तुलना में उदार पाया जाता है। इस स्थिति के दृष्टिगत और यह भी मानते हुए कि किसी भी प्रयोक्ता ने प्रस्तावित प्रावधान पर कोई आपत्ति नहीं उठाई है, यह प्राधिकरण दीर्घावधिक पट्टे के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित जमानत राशि की व्यवस्था का अनुमोदन करता है। दीर्घावधिक पट्टे के लिए मौजूदा प्रावधान जारी रखने की अनुमति दी जाती है। यह वर्णन करना उपयुक्त हो सकता है कि पत्तन द्वारा संग्रहित जमानत राशि एनएमपीटी को किसी बकाए के समायोजन के बाद पट्टा अवधि के अंत में वापस कर दी जानी चाहिए। इस संशोधन के अधीन प्रस्तावित प्रावधान प्रविष्ट किया जाता है।

- (xix) जैसा वर्णन किया जा चुका है, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें दिनांक 20 फरवरी, 2002 से भूतलक्षी प्रभाव से लागू होंगी। सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार नियत दरों की वैधता अब दिनांक 20.2.2002 से 19.2.2007 तक की अवधि के लिए होगी।

संशोधित दरें और शर्तें मौजूदा पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों के मामले में और इस आदेश की अधिसूचना होने तक दिनांक 20.2.2002 के बाद नवीकृत/आवंटित मामलों में लागू होंगी, अगर कोई पट्टा विलेख अभी तक निष्पादित नहीं किया जाता, संबंधित पट्टा करार अथवा आवंटन पत्र स्पष्ट रूप से पट्टा अवधि के चालू रहने के दौरान पट्टा किराए और शर्तों के संशोधन की व्यवस्था नहीं करता।

13. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों तथा समग्र रूप से विचार करने के आधार पर यह प्राधिकरण एनएमपीटी की भूमियों को पट्टे पर देने के लिए संशोधित पट्टा दर को 20 फरवरी, 2002 से निम्नानुसार अनुमोदित करता है :-

दिनांक 20 फरवरी, 2002 से एनएमपीटी के पत्तन क्षेत्र में भूमि के पट्टे के लिए पट्टा दर

क्र०सं०	विवरण	(प्रतिमाह प्रति 100 वर्गमीटर दर)
1.	भूमि का दीर्घावधिक पट्टा	790.00 रुपए
2.	अल्पावधिक लाइसेंस आधार	
(क)	3 वर्ष तक की अवधि के लिए सुरक्षा दीवार से बाहर भूमि का आवंटन	790.00 रुपए
(ख)	3 वर्ष तक की अवधि के लिए मार्शलिंग यार्ड में खड़जायुक्त अयस्क स्टैकयार्ड का आवंटन	994.00 रुपए

## 3. उत्तराई स्थल

(क)	सामग्रियों के भंडारण के लिए खुला स्थान	790.00 रुपए
(ख)	खड़जायुक्त अयस्क स्टैकयार्ड	994.00 रुपए
(ग)	खड़जायुक्त स्टैकयार्ड	1710.00 रुपए
(घ)	अर्द्ध-खड़जायुक्त स्टैकयार्ड	790.00 रुपए
(ङ)	ओवरफलो शेड में ढंका स्थान अथवा प्लेटफार्म सहित भांडागार	भांडागार के शेड के भीतर स्थान के लिए 3682.00 रुपए और प्लेटफार्म स्थान के लिए 3505.00 रुपए

## टिप्पणियां :

- (i) एक वर्ष से कम के लाइसेंस के लिए ऊपर निर्धारित दर पर 10% का अधिभार सुरक्षा दीवार के भीतर आवंटन के लिए लगाया जाएगा ।
- (ii) निर्धारित दरें दिनांक 20 फरवरी, 2002 से लागू होंगी और उनकी पांच वर्ष के बाद समीक्षा की जाएगी।
- (iii) पट्टा किराए में दिनांक 20 फरवरी, 2003 से 19 फरवरी, 2004 तक की अवधि के लिए प्रतिवर्ष 5% (संयोजित) की दर पर वृद्धि होगी । इसके बाद, दरों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दरों को संशोधित किए जाने की अवधि तक 2% प्रतिवर्ष की वृद्धि की जाएगी ।
- (iv) (क) एक महीने की लाइसेंस फीस के समतुल्य जमानत राशि 12 महीने तक के लाइसेंस के लिए और 3 वर्षों तक के लाइसेंस के लिए 3 महीने की लाइसेंस फीस आवंटन के समय लागू होगी। जमानत राशि एनएमपीटी को देय किसी राशि को समायोजित करने के बाद भूमि को पूर्णतः खाली करने के बाद वापस की जाएगी ।  
(ख) ऊपर (क) में उल्लिखित को छोड़कर भूमि के पट्टे के मामले में एक वर्ष पट्टा किराया के समतुल्य वापसी योग्य जमानत राशि लागू होगी और पट्टाधारी 3 (तीन) वर्ष पट्टा किराए के समतुल्य राशि के लिए अप्रत्यादेय बैंक गारंटी प्रदान करेगा, जो पट्टा अवधि के लिए वैध रहेगा ।
- (v) पट्टा किराए को नियंत्रित करने वाली अन्य शर्तें समय-समय पर यथा संशोधित तत्कालीन नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी ।

अ.ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[ विज्ञापन/III/IV/143/04-असाधा. ]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS  
NOTIFICATION

Mumbai, the 31th January, 2005

**No. TAMP/33/2003-NMPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for revision of rentals of land leased on long/short term as in the Order appended hereto.



**Tariff Authority for Major Ports**  
**Case No. TAMP/33/2003 - NMPT**

**New Mangalore Port Trust (NMPT)**

-----

**Applicant**

**ORDER**

(Passed on this 20th day of January 2005)

This case relates to a proposal received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for revision of rentals of land leased on long/short term.

2. The lease rentals for the NMPT lands were last fixed in February 1997 and were due for revision in February 2002. The NMPT had earlier submitted a proposal in February 2002 for revision of lease rentals; but, subsequently, it desired to place its proposal before its Board of Trustees for further discussion / clarification. Since the proposal could not be kept pending indefinitely, this Authority had closed the case as withdrawn and it was decided to consider revised proposal afresh, when received.

3.1. In this backdrop, the NMPT has filed the instant proposal. The NMPT has made the following main points in its proposal:

- (i). The Policy Guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping (MOS) vide letter number PT/17011/55/87-PT dated 1 April 1995, require constitution of a Committee of respective port Chairman, representative of MOS and District Revenue Authority among others for recommending the Scale of Rates of port land apart from other guidelines prescribed in this regard.

- (ii). In the Board Meeting held on 24 May 2002, some of the Trustees have objected the formation of the Committee specifically with reference to the words 'among others'.

This point was referred to the MOS for clarification. The (then) MOS vide letter No. PT-17011/151/95-PT dated 11 September 2002 has clarified that there is no need to have a Committee for recommending the Scale of Rates. Scale of Rates are to be recommended by the Board of Trustee, and to be fixed by TAMP. Chairman of the Port concerned has to place the proposal before the Board. Chairman may associate any one suitable officer for finalizing the proposal, which is to be considered by the Board first and thereafter by TAMP.

- (iii). In compliance of the above directions of the Govt. the NMPT reconstituted the Committee with the Chairman (NMPT), Chief Engineer (Civil), etc., as the member among others.

3.2. The salient points of the report of the Committee and its recommendations with reference to fixation of lease rents of the NMPT lands for the period 2002-2007 are as follows:

- (i). The market value of land in and around the port area during the year 2000-2002 made available by the District Registrar Office was examined. A large variation in the value was found due to various reasons like locational advantage, approach from highway, etc.



- (ii). The base of the lease rent is to re-fixed after a period of 5 years as per the guidelines of the Govt. which is fairly a long period. It has therefore, considered desirable to take into account the average of the highest registered value of land transactions in villages i.e. Panambur, Bangra Kulur and Kulai village. Accordingly, the average of the highest value of the land transactions of the three villages was arrived at Rs.51.18 lakhs per acre.
- (iii). Out of 1908 acre of the port land, around 42% (i.e. 800 acres) is covered by road, public places, markets, water supply etc. Considering the fact that only 58% of the total land is available for use, the Committee has assessed effective rate of land at Rs.88.15 lakhs per acre.
- (iv). Development cost of Rs. 25.99 crores for the period 1997 to 2002 was allocated to 1108 acres of land available for lease which works out to Rs. 2.34 lakhs per acre. This development cost was also added to the land cost and the total cost worked out to Rs.90.50 lakhs per acre.
- (v). Return @ 15% on the land and development cost is considered for fixation of lease rentals in line with the method adopted for fixation of lease rentals in 1997. Accordingly, the lease rent works out at Rs.27.95 per sq.mtr. per month.
- (vi). The Committee, however, did not suggest this higher rate, but, recommended to keep the lease rentals as suggested by the previous Committee i.e. at Rs.12.13 per sq.mtr. per month for open area outside the security wall.

3.3. The proposal was considered by the Board of Trustees on 25 March 2003. The various members opposed the proposed rate as they found it to be much high compared to the rates prevailing in the neighbouring ports of Tuticorin, Vizag, Cochin, etc. The Board of Trustees after detailed deliberations recommended the lease rentals to be fixed at Rs.9/- per sq.mtr. per month. Accordingly, NMPT has computed the lease rentals for various divisions proportionately.

3.4. The lease rentals proposed by the NMPT and the proposed conditionalities governing the same are as given here under:

Sl.No.	Particular	Licence / Lease less than one year (per 100 sq.mtr. per month)		Licence / Lease more than one year (per 100 sq.mtr. per month)	
		Inside the Security Wall	Outside the Security Wall	Inside the Security Wall	Outside the Security Wall
1.	Open area	1090	975 (730)	990	900
2.	Semi Paved stack yard	1240	1125 (730)	1155	1050
3.	Paved stack yard	1650	1500 (1580)	1570	1425
4. a)	Covered space	3780	3675 (3403)	3600	3500
b)	Platform	3620	3520 (3239)	3450	3350

374 91/05-5

(\*\* The rates in the bracket are the existing rate applicable till 19 February 2002. It may be noted that in the existing SOR, no separate rates are prescribed for each zones for less than a year/ more than a year or for inside/outside security wall.)

1. The above rates shall be effective from 20.2.2002.
2. The above licence fee will be increased at uniform rate @ 5% (compounded) rounding off to the nearest rupee every year with an option to the Port Trust to re-fix the base after every 5 years.
3. Security deposit equivalent to one month's license fee shall be payable at the time of allotment for licence upto 12 months and 3 months licence fee upto 3 years.
4. The allotments on long term basis will carry payment of premium upfront fee as land rentals at the above rates and a nominal rate of Rs.1/- per annum.
5. All other conditions notified as per the notification of the Kamataka Gazette dated 20.2.1997 is applicable.

3.5. The NMPT has sought approval of the said proposal from this Authority with retrospective effect from 20 February 2002.

4.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal was circulated to the concerned users/ user organisations for their comments.

4.2. A copy each of the comments received from the above users was forwarded to the NMPT as feedback information. In response the NMPT has furnished its observations.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the NMPT was requested to furnish clarifications / additional information on various points. In response to the queries raised by us, the NMPT has furnished the requisite details which are summarised below:

- (i). The port has acquired 1908 acres of land in Panambur village, Baikampady and Tannir Bavi village. Out of these, the port has developed 885 acres of land. The balance of 1023 acres is outside the security wall. Apart from these, the port has acquired 444 acres of land in Kudupu village and Bondel village for quarry.
- (ii). Original cost of the land is reported to be Rs.2.93 crores and Rs.25.99 crores has been incurred for development of the land for the period 1997-98 to 2001-02.
- (iii). The bifurcation of development cost village-wise is not possible since records are maintained on asset code like roads, drains etc., and are not related to the particular land. It has, therefore, allocated development cost on pro-rata basis.
- (iv). The port land was acquired between 1962 to 1971, and hence the market rate worked out based on cost of land and allied services may not hold good in the current year and hence market rate of land in the adjoining villages is considered for arriving at a reasonable / prevailing market rate. While determining the market value of land, each category

of land has not been considered. Since the port is within the limits of Municipal Corporation and the realistic value of land transactions that have taken place in and around port area and adjoining villages have been considered. This is in accordance with the existing guidelines of the Ministry for determining the market value of land.

Since the land inside security wall is the restricted area with CISF security, the market rent for such land is considered @ 10% above the market rate of the land outside security wall.

- (v). The land at NMPT is nearer to the main road and hence comparable with the highest value of the land in the market. Wide variation in the lowest and the highest value of land transaction is mainly due to the proximity to the main road, locational advantages, the developmental activities in and around the land, the cost of infrastructure, etc.
- (vi). The guidelines for revision of lease rentals issued by the Ministry vide letter dated PT/17011/54/2002 dated 17 July 2001 states that at the time of revision of the base lease rentals, the port trust shall ensure that the revised rates of land are enhanced to match the prevalent market rate for similar land in the adjoining area of the port. The average of the market rate of land or weighted average rate may not present the realistic prevalent rate and, therefore, the highest market value of land has been considered to arrive at true market rent in view of its land being nearer to main road.
- (vii). The revision of the lease rentals in the past (1997) was made considering the rate of return @ 15% of land cost based on the similar rate of return adopted by the Ministry while approving the lease for users like M/s. Pure Palm Ltd. (1992), M/s. Universal Agro Produce (1994). In view of the precedence available, the instant proposal has been formulated considering 15% return on land cost. It has also confirmed that the Ministry has not prescribed any guidelines for the fixed rate of return in case of land.
- (viii). The lease rentals for the period less than one year has been proposed to accommodate the requirements of Clearing & Forwarding Agents who opt for short period of lease. Further, in order to encourage long term association with the port, concessional lease rentals are proposed for allotment of land for more than one year.
- (ix). The basic rate of Rs.9/- per sq.mt. for land outside security wall has been arrived. Subsequently, based on the previous lease rentals and depending upon the area available under different zones, divisions and the development cost, etc., the lease rents are suitably proposed for different subdivisions and zones. It may, therefore, not be possible to explicitly find out the reasons for incremental lease rentals under each zone, divisions and sub divisions. The differential in the lease rentals inside and outside the security wall has, however, been maintained at 10% similar to the existing Scale of Rates.

6. When this case was under process, the (then) Ministry of Shipping (MOS) vide its letter No.17011/55/87-PT dated 8 March 2004 issued revised Land Policy for implementation of all major ports (except the Kolkata Port Trust and Mumbai Port Trust). In view of the new land policy issued by the Government, the NMPT was requested to review and, if necessary, revise its proposal.

7.1. The NMPT in response has stated that there are no changes in the revised guidelines of the (then) MOS except for the rate of return prescribed at the level 6% on the market value to arrive at the lease rentals and secondly annual escalation of lease rental is reduced to 2% from existing level of 5%. Accordingly, it has re-computed the lease rentals reckoning 6% return on the market value of land and development cost as against 15% return considered by it earlier.

7.2. The lease rental derived by the NMPT considering 6% return on market value of land as per State Govt. Ready Reckoner and average of actual transactions registered in the last three years is tabulated below:

Basis of Land value	Cost of the land	Cost of the land (without port used land 42%)	Development cost	Lease rent computed (@ 6% rate of return excluding development cost)	Lease rent computed (@ 6% rate of return) Plus 6% return on development cost	Lease rent computed @ 6% rate of return on cost of the land (without port used land)+ 6% return on development cost
	(Rs. per hectare)	(Rs. per hectare)	(Rs. per hectare)	(Rs. per sq.mtr. per month)	(Rs. per sq.mtr. per month)	(Rs. per sq.mtr. per month)
i). As per State Govt. Ready Reckoner	1,85,25,000	3,19,00,451	5,79,380	9.26	9.55	16.23
ii). Average rate of actual transactions registered in last three years	1,65,05,000	2,76,47,058	5,79,380	8.03	8.31	13.82 (excludes return on development cost)

7.3. Highest accepted tender of port land for similar transactions is also furnished by the NMPT which is found to be in the range of Rs.12 to Rs.26/- per sq. mtr. for various purposes of allotment of land. It has also stated that appointment of any approved valuer for the purpose of arriving at the port land is not considered feasible.

7.4. As against the revised computation stated above, the rate proposed by it earlier was Rs.9/- per sq.mtr. per month for open area outside the security wall and then adjusted suitably for other areas. The NMPT has, therefore, requested to approve the lease rentals proposed by it as per its original proposal except for the modification in the annual escalation in lease rentals at 2% in line with the revised guidelines of the MOS.

8. A joint hearing in this case was held on 8 September 2004 at the NMPT premises. At the joint hearing, the NMPT and the concerned users have made their submissions. In addition to that the Central Warehousing Corporation (CWC), Hindustan Petroleum Corporation Ltd. (HPCL) and the Mangalore Liquid Impex Pvt. Ltd., (MLIPL) have made written submissions reiterating the points made by them earlier.

9.1. At the joint hearing, the users had pointed out that they were not aware of the new guidelines issued by the Government in March 2004 with reference to fixation of lease rentals by the major ports. The NMPT was, therefore, advised to circulate its revised computation along with copy of the new guidelines issued by the Govt. to the users for their comments, if any.

9.2. In response to the above, the Mangalore Chemicals & Fertilizer Limited and the Kanara Chamber of Commerce and Industry have furnished their comments on the proposal of the NMPT with reference to the revised guidelines of the Govt. proposal. We have not received comments from any other user in this regard despite reminder.

9.3. The comments received from the MCFL and the KCCI was forwarded to the NMPT. In response the NMPT has furnished its observations.

10.1. As decided at the joint hearing, the NMPT has furnished a statement showing the details of the existing land leased to different parties, present lease rentals, etc.

10.2. The NMPT has subsequently furnished the basis of computation of Rs. 9 per sq. mtr per annum for open area outside the security wall. This computation is based on the average of highest transaction value of the lands in three villages for the last three years and considering a return @ 6% per annum. The rate thus arrived has been increased by 25% to arrive at the rental on real market value. It has also clarified that the rate for semi paved yard and paved stack yard for both long term and short has been proposed 25% less than the rate recommended by the Committee. A summary of this computation is as follows:

Sl. No.	Particulars	(in Rs)
1.	Average highest transaction value of three villages for the three years (Rs. per acre).	60,82,260
2.	Return computed @ 6% per annum (Rs. per acre)	3,64,936
3.	Rate per sq. mtr. per annum	7.51
4.	Rate after adding 25% to the above rate to arrive at the real market value ( per sq. mtr. per month)	9.39

11. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties at the joint hearing will be sent separately to the relevant parties. These details are also available at our website [www.tariffauthority.org](http://www.tariffauthority.org).

12. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). This Authority has been fixing lease rents for Port Trusts lands following the extant Government guidelines on land and water front management of major ports. The proposal initially submitted by the port was reportedly based on the Government guidelines issued in 1995, as amended from time. The Committee constituted to consider rate revision is found to be not in line with NMPT. But, the port has explained that it had constituted the Committee based on a clarification given by the Government to a specific reference in this regard made by the NMPT.

When the proposal was in process, the Government announced its revised land policy guidelines in March 2004. The NMPT was

37462/05-6

accordingly advised to modify its initial proposal to reflect the revised policy guidelines of the Government. The revised proposal of the NMPT is, therefore, taken up for consideration.

- (ii). The lease rentals of the NMPT were last approved by the (then) Ministry of Surface Transport and notified in the Karnataka Gazette on 20 February 1997 with approval of the Government. Some of the users have objected to the retrospective fixation of rate w.e.f. 20 February 2002 proposed by the port. Mangalore Chemical Fertilizers Limited (MCFL) and some other users have pointed that the NMPT proposal seeks ahead-of-schedule revision since the earlier rates notified in February 1997 prescribes revision of rates once in seven years. It is relevant here to mention that based on the Govt. guidelines issued in March 1998, the conditionality relating to periodicity of revision prescribed in the 1997 Notification was modified from seven years to five years by this Authority in its Order dated 28 December 1999. That being so, the proposal of NMPT does not seek any ahead of schedule review.

The revised guidelines issued by the Govt. also requires revision of the base rate once in five years. The NMPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 February 2002 i.e. on expiry of five years from the effective date of the implementation of the previously revised rates. In view of the clear Govt. guidelines in this regard, it is inevitable to consider revision of lease rents at NMPT retrospectively from 20 February 2002 even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates.

- (iii). Worldwide Shipping Inc (WSI) has contended that the lease rent for semi paved stack yard was fixed at Rs. 730 per 100 sq. mtr. per month by this Authority w.e.f. 3 December 2001 and, therefore, there is no justification for re-fixing the base within three years for this particular item.

In case of semi paved stack yard, this Authority in its Order had accorded retrospective approval of the (then) applicable lease rent for open space for the period 2 February 2000 till December 2001 and for the subsequent period Rs.730 per 100 sq. mtr. per month was approved subject to annual escalation of 5%.

It is relevant to mention that the value of land considered at that time for fixing rent for semi paved stack yard was based on the market value as of 1996 and hence as per the Govt. guidelines, the rent for this category also falls due for revision along with other items of lease.

- (iv). The earlier as well as the revised guidelines of the Government clearly lay down the procedure to be adopted for determining the market value of the port lands. The revised land policy guidelines specifically prescribe that market value of land can be determined taking into consideration the factors like State Govt.'s ready reckonor value, the average rate of actual transactions in last three years for the lands in the port's vicinity, highest accepted tender value of port lands, rate arrived at by the approved valuer and any other relevant factors.

The NMPT in the revised proposal has furnished computation based on State Govt's ready reckoner and average rate of highest transaction of the three villages for the year 2001-02. Highest accepted tender value

of port land for similar transaction us also furnished which is found to be higher than the computation done based on market valuation of land.

Most of the users have objected to the methodology of land valuation adopted by the NMPT which takes into account the highest transaction values.

Majority of the users have suggested that the sale value fixed by the Kanara Industrial Area Development Board (KIADB) for industrial land in Panambur village at Rs.12 lakhs per acre may be considered as reference value. The NMPT has, however, clarified that the land at KIADB is an undeveloped land to be developed by prospective entrepreneurs for setting of small scale industries whereas the NMPT land is meant for handling cargo through the port and is strategically located near the port. In view of this clarification, the comparison of the port land with that of the KIADB is not found to be appropriate.

It is noteworthy that the average market value of land considered by the NMPT is largely influenced by the methodology adopted for computation of considering the highest transaction value of the three villages as against the Govt. recommendations to consider average of actual transactions. The argument of the port that since its lands are nearer to the main road, it is comparable to the highest value of land in the adjoining village and hence the valuation of land done by it may be accepted is not found to be very realistic. It may be more appropriate to consider weighted average of the transaction value, as rightly opined by the Kanara Chamber of Commerce and Industry. In the absence of details of different transactions in these places made available, the valuation reported by the NMPT is relied upon in this analysis subject to the moderations prescribed in the succeeding paragraphs.

- (v). The NMPT has escalated the market value of lands by 42% to arrive at effective market rate for port lands on the ground that 42% of the port land is not available for lease. It has accordingly computed the lease rent at Rs.16.24 and Rs.14.11 per sq.mtr.per month as against the lease rent of Rs.9.55 and Rs.8.32 per sq.mtr. per month if no escalation in the market value is allowed. As rightly pointed out by the Kanara Chamber of Commerce and Industry (KCCI), the land covered by public place markets, parks, greenery, etc., are mainly for the benefit of port staff and not only for lessees. The Government guidelines in this regard prescribe reckoning market value only. Just because part of the estate is not commercially exploited, the market value of leased land cannot undergo any change and the lessees will not be made to pay higher rent for under utilisation elsewhere. The average market value for computation of lease rent is, therefore, moderated by eliminating the scale-up factor applied by the port.
- (vi). The NMPT has proposed to restrict the revised lease rent to Rs.9 per sq. mtr per month for open area allotted outside the security wall. In the revised calculation, the port has not applied the scale up factor to the extent of under utilisation of land. Instead, the NMPT has escalated the land cost (based on the average of highest transaction value of the three village for three years) by 25% to arrive at the real market value. The Govt. guidelines permits average of actual transaction to be escalated by 2%, as may be necessary. Since the NMPT has, considered the average of the highest transaction values there is no justification for escalating the market value of land any further. That

being so, average of highest transaction as reported by the port at Rs.60.82 lakhs per acre is relied up for the purpose of this analysis.

- (vii). The NMPT had initially sought 15% return on the market value of lands which has subsequently been scaled down to 6% in line with the revised policy guidelines of the Government. It is noteworthy that many of the users have also suggested to allow return at around this level.
- (viii). Another relevant element in computation of lease rental is the development cost. There can be a view that the various development works carried out by the NMPT may be one of the important factors leading to appreciation of land value. That being so, allowing return on the market value of land and also on the development cost may tantamount to double counting. Though the earlier Government guidelines of 1995 were specific insofar as considering the development cost of land while fixing the lease rentals, the revised guidelines of 2004 are not explicit about allowing or disallowing return on development cost. If at all, the revised guidelines are more comprehensive to include various factors other than the recorded transaction value of nearby lands for determining the market value of the port lands.

The NMPT has admitted that development costs were considered earlier while fixing the lease rent in February 1997. Even though the NMPT has included an element of development cost to arrive at the maximum level upto which the lease rentals can be revised, this element stands eliminated from the proposed rates for two reasons. The NMPT has decided to restrict the lease rentals to Rs.9 per sq.mt.per month which is well below the ceiling level of rent arrived by the port. Secondly, the port has perhaps decided to avoid duplication in view of the fact that it had introduced a 25% escalation to arrive at "real" market value. For reasons explained in the preceding paragraph, escalation in the land cost by 25% cannot be allowed. It is, therefore, necessary to consider actual development cost at written down value and allow a return @ 15% thereon in line with the approach adopted while fixing lease rentals for Tuticorin Port Trust lands recently.

- (ix). The NMPT has reported that Rs.25.99 crores has been spent towards development of roads, drains, electricity upgradation, etc., during the period 1997-98 to 2001-02. The development cost furnished by the NMPT for each of these years are at the original cost and not at the depreciated value. Further it is not clear whether this expenditure is not accounted for in the last general review of rates for cargo and vessel related charges. This Authority has recently decided to allow a return of 15% on the written down value of development cost in the case of TPT. In order to arrive at the written down value, the development cost reported by the NMPT has been adjusted assuming the average life as 25 years for such assets in the absence of exact rates of a depreciation for different relevant assets available. This approach was adopted while disposing of a similar proposal from TPT recently.

The port has reported that out of 1908 acres of land acquired by it in the three villages, 800 acres is used by the port and balance 1108 acres is available for lease. The NMPT had earlier apportioned this development cost over land available with the port for lease but, not on the land used by the port. The entire development cost cannot be loaded only to the lessees. The development will benefit other port activities as well as the port to the extent of lands under its occupation. It is, therefore,



found reasonable to allocate development cost for each category on actuals or on prorated basis. The NMPT has expressed its inability to furnish computation for each category of land. In the absence of such details, the development cost at written down value is equally apportioned on the entire port land. The admissible development cost will qualify for a return of 15%.

- (x). Subject to the above analysis, the revised lease rentals will be as hereunder:

(Rs. in lakhs per acre)

Sl. No.	Particulars	(in Rs)
1.	Computation of Return on the land valuation (i). Average highest transaction value of three village for the three years 2001-02 to 2003-04 as reported by the NMPT. (Rs. per acre)	60,82,260
	(ii). Return computed @ 6% per annum on the land value (Rs. per acre) (Rs. per sq. mtr. per month)	3,64,936 7.51
2.	(i). Development cost (depreciated value) (Rs. per acre)	1,21,067
	(ii). Return computed @ 15% per annum on the development cost (Rs. per acre) (Rs. per sq. mtr. per month)	18,160 0.37
3.	Lease rent per sq. mtr per month [1(ii)+ 2(ii)]	Rs. 7.88 rounded off to Rs. Rs. 7.90

- (xi). The lease rent applicable as on 19 February 2002 for open area outside the security wall is Rs. 730 per 100 sq. mtr. per month as against the revised lease rental of Rs. 790 per 100 sq. mtr. per month shown in the table above which will have retrospective effect from 20 February 2002. If the revised rates are implemented, it will result in an effective increase of 8.2%. It is noteworthy that the lease rents would have gone up by 5% w.e.f. 20 February 2002 due to the automatic escalation clause, even without any revision.

- (xii). The existing Scale of Rates does not prescribe differential rates for various categories of land allotted on short term and long term lease and for inside/ outside the security wall. The only conditionality prescribed is about levy of 10% surcharge if the allotment is made inside the security wall.

The NMPT has now proposed different set of rates for short term/long term and for inside/outside the security wall for various categories. The impact of the proposed rate will be in the range of 23% to 34% in case of open areas and 44% to 54% in case of semi paved stack yard with reference to the corresponding rates applicable as on 19 February 2002. In the case paved stack yard, there will, however, be a reduction of 5% to 10% with reference to the rate applicable as on 19 February 2002. In case of covered warehouse and platform space, the impact of the proposed rate will be a marginal increase in the range 1% to 3% and a reduction of around 4% for this category of lands on long term basis inside the security wall.

In the existing SOR separate rate is prescribed for paved ore stack yard at landing places and paved yard at marshalling yard. However, in the proposed schedule no entries are found for these items.

The NMPT has not furnished any basis for computation of lease rents for long term and short term basis for various categories except for allotment of land in open area. The NMPT, after repeated requests, has only clarified that the rate for semi paved stack yard and paved stack yard is proposed 25% less than the rate recommended by its Committee.

The classification of land recommended by the Committee is appreciated, as it appears to follow the functional utilisation of lands and tenure of lease. At the same time, it is difficult to endorse the proposed differential rates without any scrutiny as neither the NMPT nor the report of the Committee explains the basis of computing different set of rates for different categories.

In the absence of any reasonable basis explained for different set of rates proposed, this Authority is constrained to allow the existing classification of land to continue for the purpose of lease rents and revise the lease rentals by allowing a uniform increase of 8.2% over the lease rentals prevailing as on 19 February 2002. The existing conditionality about levying 10% higher lease rent in case of land licensed inside the security wall for less than one year may be allowed to continue as prescribed in the existing SOR. The rates for covered space, paved stack yard and platform space are also increased uniformly by 8.2%. Since the rates approved by this Authority are ceiling level and the NMPT has already been given a flexibility to charge lower rates in view of a general order passed, the port can operate at a lower level of rates for these categories, if it desires so.

- (xiii). Uniform increase in the lease rentals for different categories of lands is found to be inevitable in view of the gaps pointed out earlier in determining market value and development cost for individual categories of lands. The NMPT is advised to follow a more scientific and rational approach while formulating the proposal for revision of the lease rentals for different services at the time of next revision.
- (xiv). The New Mangalore Port Clearing and Forwarding Agents Association (NMPCFAA) have argued against annual escalation in lease rentals since the base is re-fixed every five years. The relevant Government guidelines stipulate that the lease rents fixed are subject to an automatic annual escalation.  
In terms of 1995 Govt. guidelines, the annual escalation in lease rent is at 5% (compoundable). In the revised guidelines of March 2004, the quantum of annual escalation is reduced to 2%. The NMPT in its revised proposal has agreed to reduce the annual escalation to 2% in accordance with the Govt. guidelines. In view of this position, the annual escalation is prescribed at 5% p.a. (compounded) for the period upto 19.2.04. Thereafter, the revised and reduced annual escalation @ 2% p.a. will be applicable.
- (xv). Tanir Bhavi Power Company Private Limited (TBPCPL) has pointed out the land allotted to it is outside the security wall of the port and that major part of the land is for laying pipelines buried below the ground level. It has argued that since the surface area is physically free the lease rent leviable on other users either for land allotted inside or

outside the security wall should not be made applicable in its case. The NMPT has clarified that the port has allotted the land to this user and the lease rent applicable for that land is leviable irrespective of the purpose for which the land is being used. Even though the points made by TBPCPL, prima facie, deserve consideration, this Authority does not like to interfere with the ongoing lease agreement. Notwithstanding this decision, the NMPT is advised to examine the issue of way leave charges and come with a suitable proposal for fixing such charges within 6 months.

- (xvi). The Mangalore Liquid Impex Pvt. Ltd., (MLIPL) has pointed out that lease rent paid by it is 24.71 per sq. mtr. per month which is very high in comparison to Rs 7.61 per sq. mtr per month applicable as per the Scale of Rates of the NMPT. It has requested that there should not be any discrimination between the users as regards levy of lease rentals.

The NMPT has reported that land was allotted to the MLIPL on short term lease basis at the rate of Rs.18/- per sq. mtr. p.m. similar to the rate for lease of land adjacent to this land allotted for similar activities to another firm. Since this rate was accepted by the MLIPL during the time of allotment of land on short terms basis, any reduction in the accepted rate will be the violation of conditions of agreement.

Further, some other users like Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCCL) and Universal Agro have pointed out that the escalation clause prescribed in their respective Lease Agreements is 10% as against 5% prescribed in the Scale of Rates and 2% proposed by the NMPT now in view of the revised Govt. guidelines. They have therefore, requested to reduce the rate applicable to them and to refund the differential.

There is no doubt that the rates notified in the Scale of Rates form the basis of recovering lease rents. Section 49 (3) of the MPT Act allows a discretion to Port Trusts to charge at a rate more than that prescribed in the Scale of Rates, when lease is given by auction or by inviting tenders. Further, the NMPT has pointed out that the leases in these cases were granted after obtaining the clearance of the Government to the terms and conditions. In view of this position and recognising that individual lease agreement had been signed between the concerned lessees and the port, this Authority does not find it appropriate to order any reduction in the lease rent envisaged by the said agreements.

Prima facie, the advantage of new Scale of Rates will not go to them. This is due to the fact that they had themselves accepted the rates which they are paying at present and accordingly signed the lease deed after the proposal were approved by the (then) Ministry of Shipping as stated by NMPT. For the same reasons it is not possible for this Authority to review their cases and they may approach the appropriate authority to redress their grievances.

- (xvii). The NMPT has proposed to incorporate a conditionality stating that allotment of land on long term basis will be on payment of premium upfront fee as land rentals at the prescribed rate and an nominal rate of Re.1 per annum. The Mangalore Chemical Fertilizer Limited (MCFL) has pointed out that the proposed clause for collecting upfront will have huge financial implication and hence has requested that the existing method of collecting annual lease rent may be continued. The NMPT

has clarified that the concept of upfront fee is as per the Policy Guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping (MOS) for Water front and Land Management. The upfront fee is leviable in case of allotment of land allotted by tendering in future and this system is not applicable for the existing leases.

The revised guidelines of the Govt. stipulates various conditions for allotment/renewal of land on long term basis against upfront fee and also prescribes certain exemptions in a few cases. The proposed conditionality by the NMPT is not found to be fully in line with the revised guideline of the (then) MOS. A condition stating that all terms and conditions governing the lease rent shall be as per the applicable guidelines of the Government is incorporated in the Scale of Rates. The NMPT should operate the Scale of Rates subject to the provisions contained in the Government guidelines.

The NMPT has stated that all other conditions will be as per the notification in the Karnataka Gazette on 20 February 1997. Since the Govt. has issued specific guidelines on the land policy, and amended it from time to time the NMPT should follow the applicable guidelines as prescribed by the Govt.

- (xviii). The existing SOR prescribes refundable security deposit of one year lease rental or irrevocable Bank Guarantee for an amount equivalent to three year's lease rental to remain valid for the lease period in case of long term leases.

The NMPT has proposed to collect security deposit equivalent to one month's license fee for license upto 12 month and 3 month's license fee for lease period upto 3 years. The proposed provision appears to be applicable for lease of land for twelve months or on short term basis i.e. upto three years. Though the revised guidelines does not specifically mention about the Security deposit, there is an explicit provision in 1995 Govt. in this regard. The provision proposed by NMPT is found to be liberal in comparison to the 1995 Govt. guidelines requiring the user to pay security deposit for one year or irrevocable Bank Guarantee for an amount equivalent to three year's lease rental even in case of short term leases. In view of this position, and also recognising that none of the users have raised any objection on the proposed provision, this Authority approves the Security Deposit arrangement proposed by NMPT for short term leases. The existing provision for long term lease is allowed to continue. It may be appropriate to state that the security deposit collected by the port must be refunded at the end of the lease tenure after adjustment of any dues to the NMPT. The proposed provision is inserted subject to this modification.

- (xix). As already explained, the revised rates approved by this Authority will come into effect retrospectively from 20 February 2002. In terms of the Government guidelines, validity of the rates fixed now will be for the period from 20.2.2002 to 19.2.2007.

The revised rates and conditions will be applicable in case of the existing lessees / licensees and in those cases renewed / allotted after 20.2.2002 till notification of this order, only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals and conditions during the currency of the lease period.

13. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the revised lease rate for lease of lands belonging to the NMPT w.e.f. 20 February 2002 as given below:

**Lease rate for lease of land in port area belonging to the NMPT  
from 20 February 2002**

Sl.No.	Particular	(Rate per 100 sq.mtr. per month)
1.	Long term lease of Land	Rs.790.00
2.	Short term License basis.	
	(a). Allotment of land outside security wall for a period upto 3 years	Rs.790.00
	(b). Allotment of paved ore stackyard in the Marshalling yard for a period upto 3 years	Rs.994.00
3.	Landing Places	
	(a). Open space for storage of goods	Rs.790.00
	(b). Paved ore stack yard	Rs.994.00
	(c). Paved stack yard	Rs.1710.00
	(d). Semi paved stack yard	Rs.790.00
	(e). Covered space in over flow sheds or warehouse including platforms	Rs.3682.00 for space inside the sheds of warehouses and Rs.3505.00 for platform space

**Notes:**

- (i). For license less than one year, a surcharge of 10% on the rate prescribed above will be levied for the allotment inside the Security Wall.
- (ii). The rates prescribed shall be applicable with effect from 20 February 2002 and will be reviewed after five years.
- (iii). The lease rent shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum for the period 20 February 2003 to 19 February 2004. Thereafter, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised by the competent Authority.
- (iv). (a). Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 12 months and 3 month's licence fee for license upto 3 years. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.

- (b). In case of lease of land other than those mentioned at (a) above, refundable Security Deposit of equivalent to one year lease rental will be applicable of the lease shall provide an irrevocable Bank Guarantee for an amount equivalent to 3 years (three) lease rentals which shall remain valid for the lease period.
- (v). The other conditions governing the lease rental shall be as per the guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping as may be amended from time to time.

A.L. BONGIRWAR, Chairman

[ADVT./III/IV/143/04-Exty.]